Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 6/2013/1

**Emanuela Caruana, Vincensina Carabott, Doris Cassar, Philip Formosa u Joseph Formosa u b'digriet tat-23 ta' Frar 2016 Joseph Caruana assuma l-atti ta' Vincensina Carabott bħala eredi tagħha wara li mietet fl-1 ta' Ottubru, 2015 (appellanti)**

**Vs**

**Guzeppi Schembri (appellat)**

20 ta' Mejju, 2019.

1. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' tal-20 ta' Ġunju, 2018 li ċaħad it-talba tagħhom sabiex il-konvenut ikun żgumbrat mir-raba' fil-Qajjenza, Birżebbuġia mikrija għandu b'kera ta' €6 fis-sena li tagħlaq fil-15 ta' Awwissu. Fir-rikors promotur tat-3 ta' Mejju, 2013 ir-raġuni li ssemmiet fir-rikors promotur kienet li, *"l-intimat bena strutturi mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti u mingħajr il-permess meħtieġa skont il-Liġi u dan b'dannu għall-istess rikorrenti"*.

2. Fis-sentenza l-Bord irraġuna li:

> *"Jirriżulta ben ippruvat, mill-assjem tal-provi, illi l-intimat George Schembri wieret mingħand missieru l-art meritu tal-kawża odjerna, f'liema art hemm kamra żgħira madwar firxa ferma aktar ta' art agrikola.*
>
> *Jirriżulta illi l-intimat jisħaq illi oriġinalment kienu saru żidiet minn missieru flimkien ma' Geroso Carabott, u sussegwentement l-intimat għamel żieda billi saqqaf parapett illi kien hemm bi struttura tal-aluminium, liema żidiet fil-kamra jidhru meta komparat ma' kif kienet tidher oriġinalment fis-sena 1967, iżda jidher ċar illi tali bidliet huma parzjali u mhux ta' importanza bira filwaqt illi ma tbiddlitx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, illi kienet għall-użu agrarju u baqgħet għal użu agrarju.*
>
> *Jirriżulta wkoll illi x-xogħlijiet illi saru ċertament ma jippreġudikawx id-drittijiet tas-sidien ossija ir-rikorrenti filwaqt illi, l-istruttura illi tidher li żdiedet bejn is-snin 1994 u 1998 hija ċertament waħda temporanja u tista' faċilment titneħħa u tiġi eliminata biex il-fond jiġi repristinat fl-istat oriġinali.*
>
> *Jirriżulta, finalment illi l-intimat qiegħed jieħdu ħsieb l-art meritu tal-kawża odjern bħala 'bonus pater familias' u, filwaqt illi qed igawdi tali art flimkien mal-familja tiegħu, kif*

*għandu kull dritt illi jagħmel, qed jassikura illi l-użu illi għalik kien intiż l-art, ossija l-użu agrarju, għadu l-bażi prinċipali tal-użu tal-art fl-assjem kollu tiegħu".*

3. Ir-rikors tal-appell fih kritika tas-sentenza tal-Bord għaliex *".... l-appellat żviluppa sempliċi dura, fi struttura ferm ikbar, filwaqt illi installa pannelli solari fuq l-istess struttura u dan mingħajr il-kunsens tas-sidien, ossia l-appellanti, u saħansitra bena forn f'din l-għaqa meritu tal-odjerna kawża"*. Semmew ukoll li l-istruttura m'hijiex koperat minn permess ta' żvilupp.

4. Il-konvenut wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

5. Il-kmamar huma dawk li jidhru fir-ritratti a fol. 13 u 214 tal-proċess.

6. Wara li l-qorti kkunsidrat il-provi li tressqu, tqies li minn ritratt meħud mill-ajru fl-1967 kienet diġa tidher kamra fl-art in kwistjoni. F'dan il-kuntest il-Bord osserva:

> *"Jirriżulta illi l-intimat jisħaq illi oriġinalment kienu saru żidiet minn missieru flimkien ma' Generoso Carabott, u sussegwentement l-intimat għamel żieda billi saqqaf parapett illi kien hemm bi struttura tal-aluminium, liema żidiet fil-kamra jidhru meta komparat ma kif kienet tidher oriġinalment fis-sena 1967, iżda jidher ċar illi tali bidliet huma parzjali u mhux ta' importanza kbira filwaqt illi ma tbiddlitx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni, illi kienet għall-użu agrarju u baqgħet għall-użu agrarju".*

7. Qal sew il-konvenut li l-atturi ma tawx raġunijiet għalfejn ir-raġunament tal-Bord kellu jkun skartat mill-qorti. Għalkemm Joseph Caruana xehed li kull ma kien hemm fl-għalqa kienet *".... biss dura u ċioe kamra żgħira kemm bniedem jistkenn mix-xita"*, mir-ritratt tal-1967 (fol. 32) il-qorti ma tiħux dik l-impressjoni.

8. Irrispettivament meta saru l-kmamar in kwistjoni, il-kirja baqgħet dik ta' raba' għall-koltivazzjoni. Li jkun hemm żewġt ikmamar li fihom l-inkwilin iqatta' mal-familja u/jew ħbieb xi ħin għall-mistrieħ, ma jfissirx li l-konvenut biddel id-destinazzjoni tal-kirja. L-istess jingħad għall-forn. Irriżulta li l-konvenut baqa' jaħdem l-art regolarment, u dan l-atturi jafuh tant li huma stess qalu li l-art għadha tinħadem. Li l-konvenut imur fl-art flimkien mal-familja u/jew ħbieb

tiegħu u jqattgħu ħin hemm jitkellmu, isajru u jistrieħu hi attivita sekondarja għal dik prinċipali li dejjem baqgħet dik ta' koltivazzjoni ta' prodotti agrarji.

9. L-atturi semmew ukoll il-fatt li fuq bejt ta' kamra hemm numru ta' pannelli. Il-konvenut spjega li bl-elettriku jtella' l-ilma (fol. 226). Il-konvenut ma kellux bżonn il-permess ta' sidien sabiex poġġa pannelli fuq il-bejt. Hu evidenti li tpoġġew temporanjament u huma wkoll utli għall-konvenut sabiex itella' l-ilma mill-*borehole*. Għalhekk qegħdin iservu skop fl-attivita' agrarja li l-konvenut jagħmel fir-raba' oġġett tal-kawża.

10. Li kien diġa jeżisti bini ammettieh Joseph Caruana, attur, ukoll;

> *"Jien nixtieq ngħid madankollu li naf li l-kmamar kienu hemm madankollu sar żvilupp ulterjuri fuq dawn il-kmamar. Jien nixtieq ngħid illi jiena deherli li kiber il-bini fil-qies u mhux fl-ogħli".*

11. Mill-*aerial photos* hu ċar ukoll li jekk tkabbar il-bini, dak li sar ma kienx sinifikanti b'tali mod li kien jeħtieġ il-kunsens ta' sid il-kera sabiex isir.

12. Għal dak li hu permess ta' żvilupp, hu evidenti li l-bini kien jeżisti sa minn qabel twaqqfet l-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-konvenut spjega li l-kamra tal-ġebel kienet inbniet minn missieru u Generoso Carabott, u ilha hemm iktar minn sittin (60) sena (fol. 226). Prova li ma ġietx kontradetta bi provi oħra. Il-Bord kellu kull dritt jemmen il-verżjoni li ta l-konvenut, u wara qrat l-atti tikkonkludi li m'hemm xejn li kellu jwassal lill-Bord biex jiskarta dik il-verżjoni.

13. F'kull każ ukoll jekk hemm bżonn ta' permess, meta tikkunsidra d-daqs tal-istrutturi paragunati mar-raba' oġġett tal-kirja, ma kellu qatt iwassal għall-estremita' ta' żgumbrament. Dan apparti li waħda mill-kmamar magħmula minn tlett filati ġebel, struttura tal-aluminju bil-ħġieġ u saqaf tal-*corrugated sheets*. Struttura li faċilment titneħħa mingħajr ħtieġa ta' inġenji u li l-qorti m'għandha l-ebda dubju mhi tikkawża l-ebda preġudizzju lis-sidien. Li ssir riferenza għall-ġurisprudenza fejn il-fatti jkunu differenti, mhux ta' għajnuna għall-atturi.

14. Fir-rikors tal-appell, l-atturi lmentaw ukoll dwar l-użu li jsir mill-għalqa. Spjegaw kif:-

> *"Filwaqt li mhux ikkonstestat il-fatt li l-art tinħadem, ma hemm l-ebda dipendenza għall-għixien tiegħu minn din l-art bħal ma kellu missier l-appellat apparti illi nbidel u/jew żdied l-użu tal-istess art fejn saħansitra illum il-ġurnata qegħdin isiru bbq's u tintuża bħala tip ta' akkomodazzjoni. Illi l-appellat qal li l-prodott koltivat fl-għalqa jiġi mqassam mal-familja kollha, ma jinbiegħx u ma jiddependix minnu għal dħul finanzjarju".*

15. Pero' dan l-argument ma sarx fir-rikors promotur li bih sidien il-kera bdew il-kawża għall-iżgumbrament tal-konvenut. Issemma fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi (ara fol. 539), pero' dak m'huwiex il-mod kif jiżdiedu l-kawżali fir-rikors promotur li bih tinbeda kawża ta' żgumbrament. F'kull każ il-qorti tosserva wkoll li:

    i. Il-liġi ma tipprovdix li l-prodott agrikolu għandu bilfors jinbiegħ fis-suq sabiex l-inkwilin igawdi mill-protezzjoni taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, jew li l-inkwilin għandu jiddependi minnu għall-għixien tiegħu;

    ii. Il-liġi ma tagħtix jedd lil sidien il-kera jieħdu lura l-art għaliex l-inkwilin ma jiddependix mir-raba' biex igħix kif kien forsi jiddependu l-awturi tiegħu fi żminijiet oħra;

    iii. Il-fatt li jista' jkun li kull tant żmien isir *barbeque* fir-raba' oġġett tal-kawża, ma jfissirx li l-attivita' agrikola naqset.

**Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.**

Anthony Ellul.